



Zmluva o nájme bytu č. 233/2014

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

| | |
|----------------------|---|
| Prenajímateľ: | Mestská časť Bratislava - Nové Mesto |
| so sídlom: | Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava |
| zastúpený: | Mgr. Rudolf Kusý, starosta |
| IČO: | 00 603 317 |
| bankové spojenie: | Prima banka Slovensko a.s. |
| číslo účtu: | SK 83 5600 000 000 1800347015 |
| variabilný symbol: | 3180060120 |

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Nájomca: | Jaroslav Karkoška |
| narodený: | |
| rodné číslo: | |
| trvale bytom: | |

(ďalej v texte ako „nájomca“)

Preambula

Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu nachádzajúcom sa na Bojnickej ulici č. 23 v Bratislave, zapísanom na liste vlastníctva č. 3749, so súp. č. 6959 na pozemku parc. č. 17090/19, v k.ú. Nové Mesto (ďalej v texte ako „bytový dom“).
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom garsónového bytu č. 43, 2. kategórie, nachádzajúceho sa na III. poschodí bytového domu pozostávajúceho z jednej obytnej izby a základného príslušenstva (ďalej v texte ako „byt“). Podrobný opis bytu a jeho stavu a opis jeho príslušenstva sa nachádza v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy – **evidenčnom liste** pre výpočet nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Nájomné podľa tejto Zmluvy bolo schválené na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto Uznesením č. 23/14 zo dňa 09.09.2014, ktoré tvorí **prílohu č. 3** tejto Zmluvy.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v 1/2 a nájomca sa za užívanie tohto bytu v 1/2 zaväzuje platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, pričom berie na vedomie a súhlasí, že byt bude užívať spoločne s ďalším nájomcom, určeným zo strany prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný užívať byt spoločne s ostatnými/ým nájomcami/oc, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a riadne požívať služby spojené s nájmom

3. Prenajímateľ bude poskytovať k bytu nasledovné služby spojené s nájomom: osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné, odvod zrážkovej vody, upratovanie spoločných priestorov, odvoz odpadu, (ďalej v texte ako „*služby spojené s nájomom*“).

Článok II. Rozsah, účel užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať byt **výlučne** na bývanie.
2. Nájomcovi bytu, svedčí právo užívať byt a právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu. Taktiež mu svedčí právo požívať plnenia /služby/, ktorých poskytovanie je spojené s právom užívania bytu.

Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do doby trvania pracovného pomeru u zamestnávateľa – EKO – podnik verejnoprospešných služieb, so sídlom Halašova 20, 832 90 Bratislava, IČO: 00 491 870.

Článok IV. Výška a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného sa vypočíta podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájomného, v znení opatrenia č. 02/R/2008, ako aj opatrenia 01/R/2011, v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu **vo výške ½** podľa **Prílohy č. 1** k tejto zmluve, a to vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech bankového spojenia prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ súhlasí, že nájomca bude nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájomom uhrádzať prostredníctvom pravidelných mesačných zrážok zo mzdy vykonávaných jeho zamestnávateľom - EKO – podnik verejnoprospešných služieb, so sídlom Halašova 20, 832 90 Bratislava, ktorý je príspevkovou organizáciou prenajímateľa a ktorý nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájomom poukáže na účet prenajímateľa; pričom Dohoda o vykonávaní zrážok zo mzdy bude tvoriť **Prílohou č. 2** tejto zmluvy.
4. V prípade práceneschopnosti, resp. inej okolnosti, ktorá znemožní uplatnenie bodu 3 tohto článku, sa nájomca zaväzuje prislúchajúce nájomné, ako aj zálohové platby za služby spojené s nájomom, uhradiť v plnej výške najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech bankového spojenia prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
5. Preplatok z celoročného vyúčtovania za služby spojené s nájomom za užívanie celého bytu, prenajímateľ nájomcovi vyplatí v ½ do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu nájomcovi, a to formou poštovej poukážky.
6. Nedoplatok z celoročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním celého bytu je nájomca povinný uhradiť v ½ na účet prenajímateľa spôsobom uvedeným v bode 3, prípadne 4 tohto ustanovenia zmluvy; pričom prenajímateľ súhlasí, aby prípadný nedoplatok nájomca mohol uhradiť aj formou vopred dohodnutých splátok podľa osobitnej dohody o uznaní záväzku a jeho splácaní; takáto dohoda o uznaní záväzku a jeho splácaní bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, ako samostatná, vzostupnom poradí očíslovaná príloha.

7. Pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, zálohových platieb za služby spojené s nájomom, resp. s platením nedoplatku z ročného vyúčtovania za služby spojené s nájomom, o viac ako 5 dní po ich splatnosti, podľa bodu 4. tohto článku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania za každý aj začatý deň omeškania.
8. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia skutočnosti pre určenie jeho výšky, alebo na základe zmeny danej osobitným predpisom.
9. Zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s nájomom je prenajímateľ oprávnený jednostranne vykonať aj ak je na to iný dôvod, napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie ceny poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu a pod..
10. Výšku nájomného a výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájomom je prenajímateľ oprávnený zmeniť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo na vykonanie tejto zmeny.
11. Nájomca súhlasí, aby prípadnú zmenu výšky nájomného podľa bodu 8. tejto zmluvy, resp. prípadnú zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s nájomom podľa bodu 9. tejto zmluvy prenajímateľ súčasne písomne oznámil zamestnávateľovi nájomcu uvedenému v bode 3. tohto ustanovenia zmluvy.
12. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajímateľovi na tretiu osobu.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a po ukončení nájmu byt *protokolárne* odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu a vypratanej.
3. Nájomca je povinný byt a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, uhrádza nájomca.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a je povinný prenajímateľovi umožniť vstup do bytu za týmto účelom, ako aj za účelom dezinfekcie bytu a technickej kontroly bytu v nevyhnutnom rozsahu.
6. Nájomca je povinný strpieť kontroly prenajímateľa za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom a je povinný mu umožniť tieto kontroly najneskôr v lehote 1 dňa odo dňa požiadania zo strany prenajímateľa. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, bude mať prenajímateľ právo vstupu do bytu. Za týmto účelom bude mať prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré budú uložené v zapečatenej obálke u prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky písomne odsúhlasené úpravy zo strany prenajímateľa v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a pod. do bytu, na základe písomného súhlasu prenajímateľa, vykonané nájomcom, budú bez nároku nájomcu na ich náhradu voči prenajímateľovi a nájomca nebude oprávnený, po skončení nájmu, požadovať protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýši s čím

- nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj výslovný súhlas. V prípade, ak nájomca vykonaná uvedené zmeny s písomným súhlasom prenajímateľa, prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi počet osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti a pri jeho zvýšení / znížení túto skutočnosť, najneskôr v lehote do 5 dní odo dňa jej vzniku oznámiť a písomne doručiť toto oznámenie oddeleniu vnútornej správy, správy bytov a nebytových priestorov Miestneho úradu prenajímateľa.
 9. Prenajatý byt nezakladá právo nájomcu na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, resp. bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti, ako aj nahradiť všetky škody spôsobené nájomcom, osobami žijúcimi s ním v spoločnej domácnosti, resp. akýmkoľvek tretími osobami, ktorým umožnil vstup do bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, a to nie len škody na/v byte, ale aj v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza (napr. spoločné priestory, spoločné zariadenia a pod.).
 11. Nájomca **nie je** oprávnený dať byt do podnájmu, prípadne výpožičky ďalšej osobe.
 12. Nájomca je povinný dodržiavať a samostatne zabezpečiť všetky povinnosti v oblasti požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.
 13. Nájomca je oprávnený dať byt, ako aj jeho vnútorné zariadenia a svoj majetok, poistiť na vlastné náklady.

Článok VI. Skončenie zmluvy

1. Nájomná zmluva končí dňom skončenia pracovného pomeru nájomcu, ktorý je zamestnancom príspevkovej organizácie prenajímateľa – spoločnosti EKO – podnik verejnoprospešných služieb, so sídlom Halašova 20, 832 90 Bratislava.
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj jednostranne výpoveďou:
 - a) nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu;
 - b) prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca vyhlasuje, že rozhodnou adresou pre doručovanie písomností, je adresa zamestnávateľa nájomcu.
6. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, úhrad za služby spojené s nájomom a ich prípadné vyúčtovanie, ako aj právo prenajímateľa na náhradu škody, či poplatku z omeškania.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v lehote do 10 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi **notársku zápisnicu s exekučným titulom vypratania bytu** v prípade, ak dôjde k skončeniu tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ktorá bude obsahovať: „**Vyhlásenie nájomcu o uznaní záväzkov z nájomnej zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa ustanovenia § 41 ods. 2 v**

- spojení s ustanovením § 184 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti /Exekučný poriadok v platnom znení/.
2. V prípade, ak nájomca nepredloží vyhlásenie podľa bodu 1. tohto článku v stanovenej lehote, táto zmluva zaniká (rozvázovacia podmienka).

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca týmto udeľuje v súlade s ustanovením § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, svoj výslovný súhlas, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého pobytu, rodné číslo, dátum narodenia, príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa, a to po dobu trvania nájomného vzťahu, ako aj 10 rokov po jeho skončení.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch každý so silou originálu, pričom prenajímateľ si ponechá tri (3) rovnopisy, nájomca jeden (1) rovnopis a jeden (1) rovnopis tejto zmluvy je určený pre zamestnávateľa nájomcu - EKO – podnik verejnoprospešných služieb, so sídlom Halašova 20, 832 90 Bratislava.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto predstavuje ich pravú, vážnu a slobodnú vôľu a nebola dojednaná v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu zmluvu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave, dňa 16. 01. 2015

V Bratislave, dňa 29. 09. 2014

Prenajímateľ
Mgr. Rudolf Kusý, v. r.
starosta

Nájomca
Jaroslav Karkoška, v. r.

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

MAATEL : Brandšteter Patrik
 Karkoška Jaroslav
ADRESA : 83104 Bratislava, Bojnická 23
Číslo domu: 0000023 **Číslo bytu:** 43

Spos.plat.: sporoziro

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 2 Vykurovanie: Výška miestností: 2.65
 Podlažie : 4

VÝMERA BYTU

| OBYTNÁ PLOCHA | VEDLAJŠIA PLOCHA | OSTATNÉ MIESTNOSTI | PODLAHOVÁ PLOCHA |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------------------------|
| Obytná mies. 19.90 | Predsieň 3.70 | Rezerva 2 3.18 | OBYT.+VEDL. 23.60 CELKOVÁ 26.78 |

S POLUBÝVAJÚCI

Počet členov domácnosti celkom: 2

| OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU | mesačne | ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJ. ZARIADENIE | ročne |
|-------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|
| Kuchynská linka | 1.00 Eur | Len sprchov. alebo kupel.kut | 12.61 Eur |
| Elektrický bojler | 0.63 Eur | Záchod v kúpeľni | 12.61 Eur |
| Zdroj tepla | 0.63 Eur | Chýba špajza alebo vst.skrina | 3.32 Eur |
| | | Chýba pivnica | 3.32 Eur |
| | | Len jedna miestnosť | 12.61 Eur |
| CELKOM mesačne | 2.26 Eur | | |
| CELKOM ročne | 27.10 Eur | ZNIZENIE CELKOM | 44.48 Eur |

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

| ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ | | ZÁLOHY ZA SLUŽBY | |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------|
| Nájom za obytnú plochu mes. | 14.93 Eur | Vodné a stočné | 22.00 Eur |
| Nájom za vedľaj.plochu mes. | 1.66 Eur | Zaloha za uprat | 3.07 Eur |
| Ročný nájom za plochu | 199.00 Eur | Osvetlenie spol.priestorov | 1.66 Eur |
| Sadzba za zak.zar.bytu | 178.58 Eur | Odpad | 8.00 Eur |
| Sadzba za ost.zar.bytu | 27.10 Eur | Zrážková voda | 0.86 Eur |
| Zníž.za chýb.vybavenie | 44.48 Eur | ----- | ----- |
| ROČNÁ ÚHRADA | 360.20 Eur | CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA | 65.60 Eur |
| ----- | | | |
| MESAČNÉ ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ | 30.01 Eur | | |

Dátum platnosti od : 01/10/2014 Dátum spracovania : 16/09/2014

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO



VÝPIS z UZNESENÍ z 23. zasadnutia

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
konaného dňa 9. septembra 2014

Miestne zastupiteľstvo prerokovalo:

14. Návrh na pridelenie obecného bytu v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto p. Patrikovi Brandsteterovi, trvale bytom Dvory nad Žitavou a p. Jaroslavovi Karkoškovi, trvale bytom Sputniková č. 1, Bratislava, na dobu určitú - počas výkonu povolania
Uznesenie 23/14

Po prerokovaní programu miestneho zastupiteľstva prijalo k bodom č. 1-2035 uznesenia:

**23/14 Miestne zastupiteľstvo
s c h v a ľ u j e**

pridelenie obecného bytu - garsoniéra č. 43 na III. poschodí bytového domu na Bojnickej č. 23 dvom pracovníkom EKO-podniku VPS - p. Patrikovi Brandsteterovi, trvale bytom Dvory nad Žitavou a p. Jaroslavovi Karkoškovi, trvale bytom Sputniková č. 1, Bratislava, na dobu určitú - dobu trvania pracovného pomeru u zamestnávateľa EKO-podnik VPS Halašova č. 20, Bratislava

- s pripomienkou:

rešpektovať platný cenový výmer pri stanovení nájomného za byt

Hlasovanie : za : 20
proti : 0
zdržali sa : 0

Správnosť výpisu uznesenia overená na oddelení organizačnom a evidencie obyvateľov Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto dňa 17.09.2014.

Júlia Červenková
vedúca oddelenia
organizačného a evidencie obyvateľov Miestneho úradu
Bratislava-Nové Mesto